

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB

Eigentumswohnung Nr. 12, Corneliusstraße 46 in 47918 Tönisvorst - St. Tönis
 - nur nach dem äußerem Eindruck, eine Besichtigung des Objektes von innen war nicht möglich -



Straßenseitige Ansicht (mit Markierung der Wohnung)



Gartenseitige Ansicht (mit Markierung der Wohnung)

Verkehrswert zum 19.08.2025 : 176.000,00 EURO

Auftraggeber:	Amtsgericht Kempen Zwangsvorsteigerungsabteilung Hessenring 43 47906 Kempen	Geschäftsnummer: 035 K 015/24
---------------	--	-------------------------------

Gebäudeart:	Wohnfläche:	Nutzfläche:	Stellplätze:	Sonstige Flächen:
ETW im Mehrfamilienhaus	~ 74 m ²	---	---	---

Grundbuch von:	Blatt-Nr.:	Eigentümer/innen:
St. Tönis	593	wird hier nicht benannt

Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):	Flurstücksgröße (ggfsls. Miteigentumsanteil):
St. Tönis	13	725	~ 114 m ² (4.120/100000 MEA von 2.756 m ²)

Es bestehen:	<input type="checkbox"/> Rechte	<input type="checkbox"/> sozialrechtliche Bindungen
	<input type="checkbox"/> Lasten, Beschränkungen	<input type="checkbox"/> Mietvertrag
	<input type="checkbox"/> Baulasten	<input type="checkbox"/> Sonstiges



Inhaltsverzeichnis:

1. AUFTRAG	3
2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTlung	4
2.1 Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2 allgemeine Lage-Daten	4
2.3 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	4
2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	7
3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	8
3.1 Allgemeines	8
3.2 Bauwerk - Baukonstruktion	8
3.2.1 Ausführungen	8
3.2.2 äußere Ausstattung	9
3.2.3 innere Ausstattung	9
3.2.4 Bäder	9
3.2.5 Toiletten	9
3.2.6 Küchen	9
3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	9
3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	9
3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.3 Bauwerk – technische Anlagen	10
3.3.1 Heizungsanlage	10
3.3.2 Warmwasserbereitung	10
3.3.3 sanitäre Installation	10
3.3.4 Elektroinstallation	10
3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	10
3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.4 Außenanlagen	11
3.5 Zubehör	11
3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	11
3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	11
3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	11
3.6.3 vorhandene Mängel	11
3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	11
4. BERECHNUNGEN	12
4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	12
4.2 Grunddaten der Wertermittlung	13
4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	13
4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	14
4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	14
4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	15
5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	16
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	16
5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	16
6. ANHANG	17
6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	17
6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschlägliche)	17
6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	18
6.4 verwendete Literatur	18
6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)	18

Seitenzahl: 27 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 41873)

Ausfertigungen: 4 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Kempen Zwangsversteigerungsabteilung Hessenring 43 47906 Kempen	Geschäftsnummer: 035 K 015/24
Verwendung:	Zwangsversteigerungsverfahren	Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.
Bewertungsgrundlagen: (objekt-bezogen)	Dokument: <ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug- Angaben aus dem Baulistenverzeichnis- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)- Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten- Angaben aus dem Altlastenkataster- Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses- sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses- Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS- Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes- Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes- Bauzeichnungen im M 1:100- Mietpreisspiegel- Angaben des Amtes für Wohnungswesen	vom: 29.01.2025 04.08.2025 16.07.2025 22.07.2025 21.07.2025 05.08.2025
Besichtigung:	29.07.2025 + 19.08.2025	Eine Besichtigung von innen war nicht möglich.
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none">- Beiratsmitglied- Stefan Mengden – Sachverständiger- Mitarbeiterin des Sachverständigen	
Bei der Besichtigung wurden:	<ul style="list-style-type: none">- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert,- die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und- verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.	
Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:	keine	



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLEMENT

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

Gebäudeart: ETW im Mehrfamilienhaus	Wohnfläche: ~ 74 m²	Nutzfläche: ---	Stellplätze: ---	Sonstige Flächen: ---
Grundbuch von: St. Tönis	Blatt-Nr.: 593	Eigentümer/innen: wird hier nicht benannt		
Gemarkung: St. Tönis	Flur: 13	Flurstück(e): 725	Flurstücksgröße (ggfsls. Miteigentumsanteil): ~ 114 m² (4.120/100000 MEA von 2.756 m²)	

2.2 allgemeine Lage-Daten

Lagebeschreibung	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil St. Tönis (ca. 23.000 Einwohner) der Stadt Tönisvorst (ca. 30.000 Einwohner) in einem Gebiet, das überwiegend durch Geschäfts- und Mehrfamilienhaus-Bebauung geprägt ist. Im Umkreis von 1–2 km erreicht man Kindergärten, Schulen, Geschäfte, Ärzte, Verwaltungseinrichtungen und das Schwimmbad H ₂ O. Die Entfernung zur Straßenbahnhaltestelle, die St. Tönis mit Krefeld verbindet, beträgt ca. 300 m, die nächste Bushaltestelle erreicht man in ca. 150 m. Durch das gut ausgebauten Landstraßenennet sind Städte wie Krefeld, Kempen, Viersen und das benachbarte Holland leicht erreichbar; die Entfernung zum Autobahnanschluss Richtung Köln, Düsseldorf oder Aachen beträgt ca. 3 km.
------------------	--

2.3 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)

Wertverhältnisse	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
Ermittlungsstichtag	19.08.2025
Qualitätsstichtag	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
Entwicklungszustand	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

2.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Baujahr	Als tatsächliches Baujahr wird 1972 angegeben (Schlußabnahme).
Gesamt- und Restnutzungsdauer	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen durch verschiedene, durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 33 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1979, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.



2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

Bebauungsplan	Nr. TÖ 34 Ausweisungen allgemeines Wohngebiet; dreigeschossige, offene Bauweise; Grundflächenzahl GRZ 0,4; Geschoßflächenzahl GFZ 1,0; Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.
Genehmigungsstand	Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.
Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist Folgendes eingetragen: <i>„4.120/100.000 viertausendeinhundertzwanzig/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung St. Tönis, Flur 13, Flurstück 725, Corneliusstraße 44,46,46 a,b,c,48,50 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im I. Obergeschoss rechts und an einem Kellerraum in dem Hause A-Corneliusstraße (Nummer 12 des Aufteilungsplanes). Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in St. Tönis Blätter 0582 bis 0618 ausschließlich dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechts beschränkt. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung auf den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei der Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 11. Juni 1970 Bezug genommen. Eingetragen am 23. September 1970.“</i>
Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs	In Abteilung II des Bestandverzeichnis sind keine Belastungen eingetragen.
Baulasten im Baulastenverzeichnis	Der Kreis Viersen, Fachbereich Amt für Bauen teilt am 04.08.2025 mit, „dass auf dem ... Flurstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind. Auf den angrenzenden Grundstücken (Flurstücke 694, 695 und 696) sind die im Anhang beigefügten Baulasten vorhanden. Diese ist begünstigend für das Flurstück 725. Eintragungsverfügung zum Baulastenverzeichnis von Tönisvorst, Grundstück Tönisvorst – 1. Corneliusstraße, Gemarkung St. Tönis, Flur 13, Flurstück 694-696 Verpflichtung, die im Lageplan grün schraffierte Fläche von baulicher Anlage und sonstigen Hindernissen freizuhalten und auf den für das Nachbargrundstück geltenden Bauwich sowie die Abstandsfläche nicht anrechnen zu lassen. Kempen-1, den 13.03.1971“ Die Baulast hat keinen wertmindernden Einfluss auf das Bewertungsgrundstück, da sie seine vorhandene Bebauung ermöglicht.
sozialrechtliche Bindungen	Die Stadt Tönisvorst, Fachbereich Soziales und Wohnen teilt uns telefonisch mit, „da kein Eintrag zur öffentlichen Förderung im Grundbuch steht, man davon ausgehen kann, dass das Objekt nicht öffentlich gefördert wurde.“
behördliche Auflagen / Denkmalschutz	sind nicht erkennbar oder bekannt
sonstige Werteinflüsse	sind nicht erkennbar oder bekannt



Verkehrs-Erschließung	<p>Das Bewertungsobjekt ist über die Corneliusstraße erschlossen. Die Stadt Tönisvorst teilt am 22.07.2025 mit, „<i>dass das ... Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig ausgebaut ist. Beiträge über die Erschließung nach §§ 127 ff BauGB werden nicht mehr erhoben.</i>“ Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
techn. Erschließung	<p>Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon und Kabelanschluss. Die Stadt Tönisvorst teilt am 22.07.2025 mit, „<i>dass der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NW nicht mehr erhoben wird. Das Recht der Stadt auf Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach § 8 KAG NW bleibt hiervon unberührt.</i>“ Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
Straßenausbau	<p>Die Corneliusstraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg und öffentlichen Parkbuchten entlang der Straße ausgebaut.</p>
Grundstücksform	<p>Das Grundstück ist dreieckig geschnitten.</p>
Bodenbeschaffenheit	<p>Der Kreis Viersen, Fachbereich Amt für Umweltschutz teilt am 21.07.2025 mit, „<i>dass das ... Grundstück nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst ist. Über das ... Grundstück liegen keine bodenschutzrechtlichen Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vor.</i>“ Über die im Rahmen der Altlastenauskunft eingeholten Aussagen hinaus werden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich außergewöhnlicher Einflüsse vorgenommen. Insbesondere bleiben Einwirkungen aus hohen Grundwasserständen, nicht bekannten, erkennbaren oder bekannt gemachten Schadstoff- oder sonstigen Belastungen und Immissionen in der Wertermittlung unberücksichtigt.</p>



2.6 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)

Bodenrichtwerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 360 €/m ² für ein Grundstück im Wohngebiet bei zweigeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Grundstücksgröße von rund 200 m ² für ein Reihenmittelhaus, 350 m ² für ein Doppelhaus und 500 m ² für ein freistehendes Haus ausgewiesen.
Bodenpreisindex	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
Umrechnungskoeffizienten	Der o.g. Bodenrichtwert ist für ein- bis zweigeschossige Bauweise, typischerweise mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung, ausgewiesen; ein Bodenrichtwert für mehrgeschossige Bauweise ist nicht ausgewiesen. Zudem weist der Bebauungsplan im Bereich des Bewertungsgrundstück mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 eine dichtere bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks aus als das Referenzgrundstück mit einer Geschossflächenzahl von 0,8. Etwaige Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit haben üblicherweise Werteinfluss und müssen durch die Anwendung von Korrekturfaktoren gewürdigt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor in Höhe von rund 1,1 angewandt.
Liegenschaftszinssätze	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2025 einen Liegenschaftszinssatz von 1,1 % für selbstgenutztes Wohnungseigentum ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 1,1 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
Rohertragsfaktoren	sind nicht veröffentlicht.
Baupreisindex	2010 = 70,82 2025 = 133,60 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes II. 2025)
Sachwertfaktoren:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2025 keine Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Wohnungseigentum an die Marktlage ausgewiesen.
Vergleichswerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 2.110 €/m ² für Eigentumswohnungen ausgewiesen und hierzu Umrechnungsfaktoren zur Anpassung an das Bewertungsobjekt angegeben. Aus den Umrechnungsfaktoren für <ul style="list-style-type: none">- Baujahr 1,04- Ausstattungsstandard 1,08- Mietsituation 1,00- Balkon/Terrasse vorh. 1,00- Wohnfläche 1,00- Anzahl Wohneinheiten 0,98- Modernisierungsgrad 1,00- Bodenrichtwertniveau 1,01- Verkaufsumstand 1,00 ergibt sich ein Gesamt-Umrechnungskoeffizient in Höhe von rund 1,11. Der Vergleichswert wird hieraus mit rund 2.345 €/m ² abgeleitet.



3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

3.1 Allgemeines

Beschrieben ist die vorherrschende Ausführung, wie sie im Rahmen der Besichtigung festgestellt werden konnte. Einzelne Bauteile oder Räume können hiervon abweichen, ohne dass dies Einfluss auf die Wertermittlung hat. Grundsätzlich empfiehlt sich das Öffnen, Freilegen und Besichtigen sämtlicher verdeckter Bereiche zur Feststellung etwaiger Mängel oder Schäden. Derartige Untersuchungen sind jedoch nicht Bestandteil dieses Gutachtens und werden nicht durchgeführt.

Untersuchungen hinsichtlich der Einhaltung des Bundesimmisionsschutzgesetzes, des Gebäudeenergiegesetzes, der Trinkwasserverordnung und anderer rechtlicher Rahmenbedingungen werden ebenfalls nicht vorgenommen. Grundsätzlich wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass in baulichen Anlagen, die bis in die 1990-er Jahre errichtet, erweitert oder geändert wurden, asbesthaltige Baustoffe Verwendung gefunden haben könnten. Ein generelles Asbestverbot gilt erst seit 1993. Insbesondere in den 1960-er und 1970-er Jahren wurde Asbest häufig in Baustoffen eingesetzt. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

<i>Art der Baulichkeiten</i>	Eigentumswohnung Nr. 12 im I. Obergeschoss rechts des Hauses Corneliusstraße 46; gemäß der eingesehenen Teilungserklärung ist der Wohnung ein Kellerraum zugeordnet, es gibt gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume und Fahrradkeller.
<i>Geschosszahl</i>	3 Vollgeschosse
<i>Art der Nutzung</i>	Annahme: Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1972 angegeben (Schlußabnahme). Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen durch verschiedene, durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 33 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1979, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	Laut der eingesehenen Bauakte: Wohn/Essraum, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Diele Abstellraum, Balkon

3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

Konstruktionen und Ausführungen, die nicht eingesehen werden können, wie z.B. verkleidete Dach-, Wand- und Deckenkonstruktionen, Fundamente, verkleidete Haustechnik, nicht zugänglich gemachte Objekt- oder Raumbereiche etc. werden als durchschnittlich, mängelfrei und objekt- bzw. baujahrtypisch angenommen.

Aussagen zur bauphysikalisch korrekten Ausführung der baulichen Anlagen (Dampfsperren, Wärmedämmenschichten, schallschutztechnisches Verhalten der Bauteile etc.), zum baulichen Brandschutz, zu Schadstoffbelastungen, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und zur Standsicherheit (Statik) können im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände</i>	massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	mit Wärmedämmverbundsystem energetisch ertüchtigt und farbig abgesetzte Fenster- und Hauseingangsbereiche
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür: Kunststoff mit Glaseinsatz Wohnungseingangstür: Blockrahmentür
<i>Außenfenster</i>	Kunststoff-Fenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Dachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Innenwände</i>	Annahme: massiv und Leichtbauweise
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Stahlbeton



3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Balkone / Loggien</i>	rückseitig Balkone an den Wohnungen
<i>Umwehrungen</i>	Treppengeländer: Eisengeländer mit Holzhandlauf Brüstungsgeländer am Balkon
<i>Fensterbänke</i>	Annahme: außen Aluminium, innen: Naturstein
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	Rollläden
<i>Sonstiges</i>	

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	Annahme: mit Tapete belegt oder mit Rausfaser belegt und gestrichen
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Laminat oder Fliesen belegt
<i>Treppenbeläge</i>	mit Natursteinplatten belegt
<i>Türen u. Fenster</i>	Annahme: Holzwerkstofftüren in entspr. Umfassungszargen
<i>Art der Beheizung</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasserbereitung</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Wasser</i>	Annahme: in Küche und Badezimmer
<i>Strom</i>	Annahme: in allen Räumen
<i>Telefon</i>	Annahme: vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	vorhanden
<i>Gas</i>	vorhanden
<i>Sonstiges</i>	

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer
<i>Wände</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>san.-Gegenstände</i>	Annahme: Stand-WC, Aufputz-Spülkasten, Waschtisch, Dusche oder Badewanne
<i>Einrichtungen</i>	Annahme: Heizkörper
<i>Sonstiges</i>	

3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	keine separate Gäste-Toilette vorhanden
---------------	---

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche
<i>Wände</i>	Annahme: mit Tapete belegt, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>Einrichtungen</i>	Annahme: Heizkörper

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	gemeinschaftliche Nutzung von Trocken- und Waschraum im Keller und Dachgeschoss
------------	---

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	keine
<i>bes. Einrichtungen</i>	keine
<i>bes. Einbauten</i>	keine
<i>bes. Bauteile</i>	keine
<i>bes. Baukonstruk.</i>	keine
<i>bes. Gestaltung</i>	keine
<i>Kunstwerke</i>	keine



3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	überwiegend einfach bis mittel	<i>Standardstufe</i>	2 – 3
<i>Dach</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Innenwände/-türen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Decken und Treppen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Fußböden</i>	Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Sanitäreinrichtung</i>	Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend mittel, teils einfach“ angenommen.	<i>Standardstufe</i>	3

3.3 Bauwerk – technische Anlagen

Die technischen Einrichtungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen (Heizung, Lüftung, sanitäre Installation, Elektro-Installation, Daten-, Satelliten-, Kabel- oder sonstige Technik) wurden keinerlei Funktionsprüfung unterzogen. Aussagen zur Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik, zu etwaigen Korrosions- und sonstigen nicht sichtbaren Schäden können im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	Brötje
<i>Baujahr / Montage</i>	Annahme: 2023
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper
<i>Wartung</i>	Annahme: regelmäßig

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Baujahr / Montage</i>	Annahme: 2023

3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.4 Elektroinstallation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	Pumpensumpf im Keller
<i>Beförderungstechnik</i>	Hauswasserwerk für Gartenanlage
<i>Alarmsysteme</i>	keine
<i>elektromech. Einr.</i>	keine
<i>medientechn. Einr.</i>	elektrisch betr. Rolltoranlage für Tiefgarage

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>sonstige Technik</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend mittel“ angenommen.		



3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Direkt von der Corneliusstraße gelangt man über eine einstufige Treppenanlage das überdachte Hauseingangspodium. Rechts und links davon, befinden sich Beete mit Sträuchern und einer Rasenfläche. Links ums Haus herum, befindet sich die Einfahrt zur Tiefgarage.
<i>Außenanlagen</i>	Das Flachdach der Tiefgarage ist begrünt, u.a. mit Rasen, Büschen und Sträuchern bepflanzt. Eingefriedet ist das Grundstück mit Hecken und Stabmattenzäunen.
<i>Terrassenbereiche</i>	Den Eigentumswohnungen sind keine Terrassenbereiche zugeordnet.
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

3.5 Zubehör

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB konnte, auch in Ermangelung einer Innenbesichtigung, nicht vorgefunden werden.

3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist im Bereich des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und kann insofern als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden. Zum baulichen Zustand innerhalb des Wohnungseigentums kann keine Angabe gemacht werden.

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

Auch der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist im Bereich des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und kann insofern als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden. Zum Unterhaltungszustand innerhalb des Wohnungseigentums kann keine Angabe gemacht werden.

3.6.3 vorhandene Mängel

Es wird ausdrücklich auf die derzeit gültigen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verwiesen. Je nach Alter der Anlagen können hier im Falle des Eigentümerwechsels erhebliche Kosten bezüglich der Wärmedämmung des Gebäudes sowie eines eventuell auszutauschenden Heizkessels anfallen. Eine Erfassung und Beifügung dieser eventuellen Kosten sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen.

Weiterhin bleiben optisch nicht erkennbare bzw. bekannt gemachte Mängel, Schäden und Beeinträchtigungen durch z.B. Altlasten, hohe Grundwasserstände, Immissionen, schadstoffbelastete Baustoffe, Schädlingsbefall etc. am Grundstück wie auch an eventuell vorhandenen baulichen Anlagen unberücksichtigt, da hierzu spezielle Untersuchungen durch Fachleute mit besonderer Sachkenntnis erforderlich sind.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden.

Werden Mängel als sogenannte besondere, objektspezifische Werteinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den überschläglichen ermittelten Einfluss auf den Verkehrswert dar und muss nicht zwangsläufig die tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten widerspiegeln. Den derart ausgewiesenen Kosten liegen keine Sanierungsplanungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde.

An Mängeln und Schäden waren im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar oder bekannt:

- aufsteigende, alterstypische Kellerfeuchte; hierzu wird unterstellt, dass deren Behebung mit der Wahl der Instandhaltungskosten abgegolten ist und insofern kein weiterer Werteinfluss besteht.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um eine baujahrtypisch geschnittene Eigentumswohnung mit rund 74 m² Wohn-/Nutzfläche in mittlerer Lage von Tönisvorst – St.-Tönis.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.
<i>SW-RL-Typ</i>	Das Mehrfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 4.2 (Mehrfamilienhaus mit 7 – 20 Wohneinheiten) des Tabellenwerks der ImmoWertV.
<i>Korrekturfaktoren</i>	In Anlehnung an die ImmoWertV werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, ausgebauter Spitzboden, fehlender Drempel etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von 0,97 für die im Mittel 3-spännige Grundrissanlage in Ansatz gebracht.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen durch verschiedene, durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 33 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1979, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.
<i>Normalherstellungskosten</i>	Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 750 €/m ² BGF. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse zunächst mit rund 7,60 €/m ² Wohn-/Nutzfläche für das Wohnungseigentum sachgerecht angenommen. Eine Internetrecherche zeigt jedoch, dass in St.-Tönis um rund 8% höhere Mieten erzielt werden, als im Mietspiegel 2025 für Tönisvorst ausgewiesen sind. Vor diesem Hintergrund wird der monatlich marktüblich erzielbare Ertrag mit rund 8,20 €/m ² angesetzt. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 21 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.
<i>Hausgeld</i>	Das Auskunftsersuchen bezüglich des Hausgeldes wurde durch die Hausverwaltung nicht beantwortet.
<i>Heizkosten</i>	Das Auskunftsersuchen bezüglich des Heizkosten wurde durch die Hausverwaltung nicht beantwortet.



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2025	Baupreisindex:	133,60
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	70,82

Regionalisierung:

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	Korrekturfaktor:	1,00
Ortsgröße:		Korrekturfaktor:	1,00

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	ETW 12 im Mehrfamilienhaus	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,0412
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Mehrfamilienhaus mit 7 - 20 WE	Typ nach NHK:	4,2
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend mittel, teils einfach	Korrekturfaktor:	1,00
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	750,00	Standardstufe:	2 - 3
Wohnungsgröße:	im Mittel rund 52 m ²	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	3-spännig (2-sp. + 4-sp.)	Korrekturfaktor:	0,97
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1978	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	33
Vergleichswert je m² Wohn-/Nutzfläche:	2.345,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	8,20	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	727,50	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,50		

4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)

Der Bodenwert wird – soweit derartige Daten vorliegen – als Vergleichswert aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen anderer Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzbarkeit, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt und ihrer sonstigen wertbestimmenden Merkmale hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen.

Die Gutachterausschüsse der Städte und Kreise führen Kaufpreissammlungen, die Ableitungen entsprechender Vergleichswerte zulassen, und setzen hieraus Bodenrichtwerte fest, die in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht werden.

In Fällen, in denen direkte, zeitnahe Vergleichspreise nicht vorliegen, müssen gegebenenfalls Preise anderer vergleichbarer Lagen zu Vergleichszwecken herangezogen oder ältere Werte über diesbezügliche Indizes hochgerechnet werden.

Gegebenenfalls sind Unterschiede in den wertbestimmenden Lagernmerkmalen durch die sachgerechte Anwendung entsprechender Korrekturfaktoren beim Bewertungsgrundstück zu würdigen.

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 725	0,0412	MEA am Grundstück
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		
Teilflächengröße 1:	114,00 m ²	0,0412	MEA an m ² 2.756,00
Bodenrichtwert 1:	360,00 EUR/m ²		
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	35,00 EUR/m ²	durch wGFZ-Umrechnung	
Bodenwert je m ² Teilfläche 1:	395,00 EUR/m ²		
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	395,00 EUR / m ² *	114,00 m ² = EUR	45.030,00
Bodenwert gesamt		= EUR	45.030,00

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Miteigentumsanteils gesamt rund: EUR 45.000,00



4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag

Beim Vergleichswertverfahren werden tatsächlich erzielte Kaufpreise zur Wertfindung angesetzt. Insofern ist das Vergleichswertverfahren die zuverlässigste Wertermittlung, da sie sich direkt am Markt orientiert.

Allerdings setzt die Vergleichswertermittlung auch voraus, dass Vergleichs- und Bewertungsobjekte hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt etc. (Grundstücke) und ihrer Bauart, Ausstattung, ihres Alters, der Gebäudeart etc. (bauliche Anlagen) übereinstimmen.

Da bauliche Anlagen in aller Regel nicht vergleichbar sind, bzw. nur schwer vergleichbar gemacht werden können, eignet sich die Vergleichswertermittlung zur Wertbestimmung nur in Einzelfällen.

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen

Anlage 1

ETW 12 im Mehrfamilienhaus	74,00 qm	*	2.345,00 EUR/qm	= EUR	173.530,00
§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen incl. Bodenwert				EUR	173.530,00
Baumängel und -schäden				EUR	hier keine
ETW 12 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil				EUR	173.530,00

errechneter Vergleichswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR	173.530,00
---	-----	-------------------

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund:

EUR 174.000,00

4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag

Im Ertragswertverfahren wird das Grundstück ausschließlich nach dem aus ihm zu erzielenden Ertrag bewertet. Es eignet sich insofern insbesondere für z.B. Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, während es im Rahmen einer Wertermittlung für ein Einfamilienhaus in der Regel nur zu Kontrollzwecken durchgeführt wird.

Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert bedarf, da er sich aus ortsüblichen, nachhaltig zu erzielenden Mieten ableitet, in der Regel nicht der Korrektur durch Marktangepassungsfaktoren.

§ § 27-34, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen						12 Monate
Anlage 1						
ETW 12 im Mehrfamilienhaus	74,00 qm	*	8,20 EUR/qm	= EUR	7.281,60	
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen				EUR	7.281,60	
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	14,23 %	*	7.281,60 EUR	= EUR	-1.036,00	
Mietausfallwagnis ca.	2,00 %	*	7.281,60 EUR	= EUR	-145,63	
Verwaltungskosten ca.	4,93 %	*	7.281,60 EUR	= EUR	-359,00	
Bewirtschaftungskosten gesamt	21,16 %	*	7.281,60 EUR	= EUR	-1.540,63	
Grundstücksreinertrag gesamt				EUR	5.740,97	
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 725 mit 114 m ² Größe bei 395 EUR/m ²)						
Liegenschaftszinssatz von	1,50 %	*	45.030,00 EUR	= EUR	-675,45	
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt				EUR	5.065,52	
Baujahr der Anlage: 1978; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 33 Jahre; LZ: 1,5 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 25,88						
Ertragswert Anlage 1 (ETW 12 im Mehrfamilienhaus)	5.065,52 EUR	*	25,88	EUR	131.095,61	
Baumängel und -schäden				EUR	hier keine	
Bodenwert Teilfläche 1				EUR	45.030,00	
ETW 12 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil				EUR	176.125,61	

errechneter Ertragswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR	176.125,61
--	-----	-------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund:

EUR 176.000,00



4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag

Das Sachwertverfahren zielt nicht auf die zu erwartende Rendite ab, sondern auf den Herstellungswert eines Objektes. Es eignet sich demzufolge besonders für z.B. Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke, da hier häufig andere Gesichtspunkte, die keinen wirtschaftlichen Hintergrund haben, eine Kaufentscheidung prägen können. Hier sei zum Beispiel auf den „Liebhaberwert“ oder „die Freiheit der eigenen vier Wände“ verwiesen.

§§ 35-39, ImmoWertV, Ermittlung des Sachwerts, Normalherstellungskosten

der baulichen Anlagen und besonderen Bauteile incl. aller Korrekturfaktoren und Nebenkosten

Anlage 1

ETW 12 im Mehrfamilienhaus	193,00	qm	*	727,50	EUR/qm	=	EUR	140.407,50
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	3.510,19	EUR	=	EUR	3.510,19

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1978; GND: 80 Jahre; Verjüngung: Jahre; wirtschaftliche RND: 33 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 59 % = EUR **-84.911,44**

Anlage 1 (ETW 12 im Mehrfamilienhaus, NHK-Typ: 4.2) = EUR 59.006,25

Indizierung von: 59.006,25 EUR	/ 70,82	*	133,60	= EUR	111.313,69
--------------------------------	---------	---	--------	-------	------------

Baumängel und -schäden	= EUR	hier keine
------------------------	-------	------------

Bodenwert Teilfläche 1	= EUR	45.030,00
------------------------	-------	-----------

ETW 12 im Mehrfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil	= EUR	156.343,69
--	-------	-------------------

vorläufiger Sachwert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	= EUR	156.343,69
---	-------	-------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 156.000,00



5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrensweg des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln; die Wahl ist zu begründen.

Im Vordergrund der Überlegungen zur Wahl des Ermittlungsverfahrens stehen, neben den ermittlungstechnischen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Auslegung des Grundstücks und die realistische Annahme des entsprechenden Interessentenkreises.

Dem Vergleichswertverfahren ist in jedem Falle der Vorzug zu geben, da der so ermittelte Wert das direkte Marktverhalten widerspiegelt. Aus diesem Grunde und weil Grundstücke noch am besten direkt miteinander vergleichbar sind, werden Bodenrichtwerte meist im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen scheitert das Vergleichsverfahrens allerdings häufig an der nicht ausreichenden Datenbasis und daran, dass Gebäude nur in den seltensten Fällen direkt miteinander vergleichbar sind.

Im Ertragswertverfahren werden solche Grundstücke bewertet, bei denen der aus dem Grundstück zu erzielende Ertrag wertbestimmend ist (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke).

Das Sachwertverfahren bietet sich für Grundstücke an, bei denen Renditegesichtspunkte nicht im Vordergrund stehen (Einfamilienhausgrundstücke, Liebhaberobjekte etc.)

unbelasteter Vergleichswert auf den Stichtag rund **174.000,00 EUR**

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **176.000,00 EUR**

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **156.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als vermietbares Wohnungseigentum in einer größeren Wohnungseigentumsanlage ein Ertragswertobjekt.

Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Ertragswert des bebauten Miteigentumsanteils rund:	EUR	176.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	176.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: einhundertsechsundsiebzigtausend EUR)	EUR	176.000,00
--	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund

Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund

Vorstehendes Gutachten ist unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet worden.
Die Haftung beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Erstattet in Krefeld, am Montag, 13. Oktober 2025



STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW
ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung
staatl. anerk. Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz
Hückelsmaystrasse 247 - 47804 Krefeld
Telefon: +49 (0) 2151 58195-0 - Telefax: +49 (0) 2151 58195-20 - mail@mengden.de



6. ANHANG

6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt hier mit einer zum Zwecke der Wertermittlung ausreichend großen Genauigkeit; sie darf jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft zur Vertragsgrundlage bei Transaktionen oder Vermietungen verwendet werden.

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Flur		0,970	4,965	1,260	6,068	6,068
Abstellfläche		0,970	1,330	0,645	0,832	
zuzüglich		0,970	0,700	0,255	0,173	1,005
Schlafzimmer		0,970	3,635	3,885	13,698	13,698
Badezimmer		0,970	1,760	3,385	5,779	
zuzüglich		0,970	1,215	0,500	0,589	6,368
Küche		0,970	2,760	3,385	9,062	9,062
Esszimmer		0,970	3,305	2,375	7,614	7,614
Wohnzimmer		0,970	5,325	5,760	29,752	
abzüglich		-0,970	0,810	0,935	-0,735	
abzüglich		-0,970	1,445	0,400	-0,561	28,457
Balkon zu 1/4		0,243	5,345	1,600	2,074	2,074
					74,347	
Wohn- / Nutzfläche ETW 12 im Mehrfamilienhaus gesamt:						74 qm

6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschlägich)

Die Berechnung der Bruttogrundflächen und der Bruttorauminhalte erfolgen hier mit einer zum Zwecke der Wertermittlung ausreichend großen Genauigkeit; sie dürfen jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft zur Vertragsgrundlage bei Transaktionen oder Vermietungen verwendet werden. Die Bruttorauminhalte werden nur nachrichtlich angegeben, da sie üblicherweise bei Anwendung der NHK auf die Wertfindung keinen Einfluss haben.

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss Haus "A"	0,041200	1,000	31,485	13,435	2,650	17,428	1,000	46,183
Kellergeschoss Haus "B"	0,041200	1,000	10,000	32,740	2,650	13,489	1,000	35,746
Kellergeschoss ehem. Ladentrakt	0,041200	1,000	22,130	10,000	2,800	9,118	1,000	25,529
EG - 2. OG Haus "A"	0,041200	3,000	31,485	13,435	2,800	52,283	3,000	146,392
EG - 2. OG Haus "B"	0,041200	3,000	10,000	32,740	2,800	40,467	3,000	113,307
EG ehem. Ladentrakt	0,041200	1,000	22,130	10,000	3,010	9,118	1,000	27,444
Dachgeschoss Haus "A"	0,041200	1,000	31,485	13,435	4,900	17,428	0,500	42,698
Dachgeschoss Haus "B"	0,041200	1,000	10,000	32,740	3,600	13,489	0,500	24,280
Tiefgarage	0,041200	1,000	28,600	26,000	2,900	30,636	1,000	88,845
zuzüglich	0,041200	1,000	9,000	1,180	2,900	0,438	1,000	1,269
abzüglich	0,041200	-1,000	5,520	5,520	2,900	-1,255	-1,000	-3,641
abzüglich	0,041200	-1,000	5,380	5,000	2,900	-1,108	-1,000	-3,214
abzüglich	0,041200	-0,500	22,070	17,820	2,900	-8,102	-0,500	-23,495
						193,426		521,343
qm BGF und cbm BRI ETW 12 im Mehrfamilienhaus gesamt:						193		521
						qm BGF	cbm BRI	



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land NRW (**BauO NW 2018**) In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
- **DIN 277**
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - **ImmoWertA**)
- Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)

6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2009, Olzog Verlag
- Ross - Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997
- Holzner, Renner, Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., Isernhagen 2005
- Holzner – Sohni - Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage, Isernhagen 2012
- Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2 Aufl., Hannover 2003
- Bobka, Spezialimmobilien von A – Z, 3. Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag Köln
- Rössler - Langner - Simon - Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied 1990
- Kleiber, WertR 02 Wertermittlungsrichtlinien 2002, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag
- Schwirley – Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummiets, 3 Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017
- Pauen – Piller, Hotelbewertungen, 2020 Reguvis Köln
- Simon – Reinholt, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl., Neuwied 2001
- Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Neuwied 2001
- Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, verschiedene Auflagen, Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienwirtschaft, Fachmagazin für Management, Recht und Praxis, verschiedene Auflagen

6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500 vom 16.07.2025
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 04.08.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 22.07.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 21.07.2025
- aktuelle Auskunft zum Denkmalschutz (OpenStreetMap), gegebenenfalls verkleinert, vom 15.07.2025



Kreis Viersen
Katasteramt

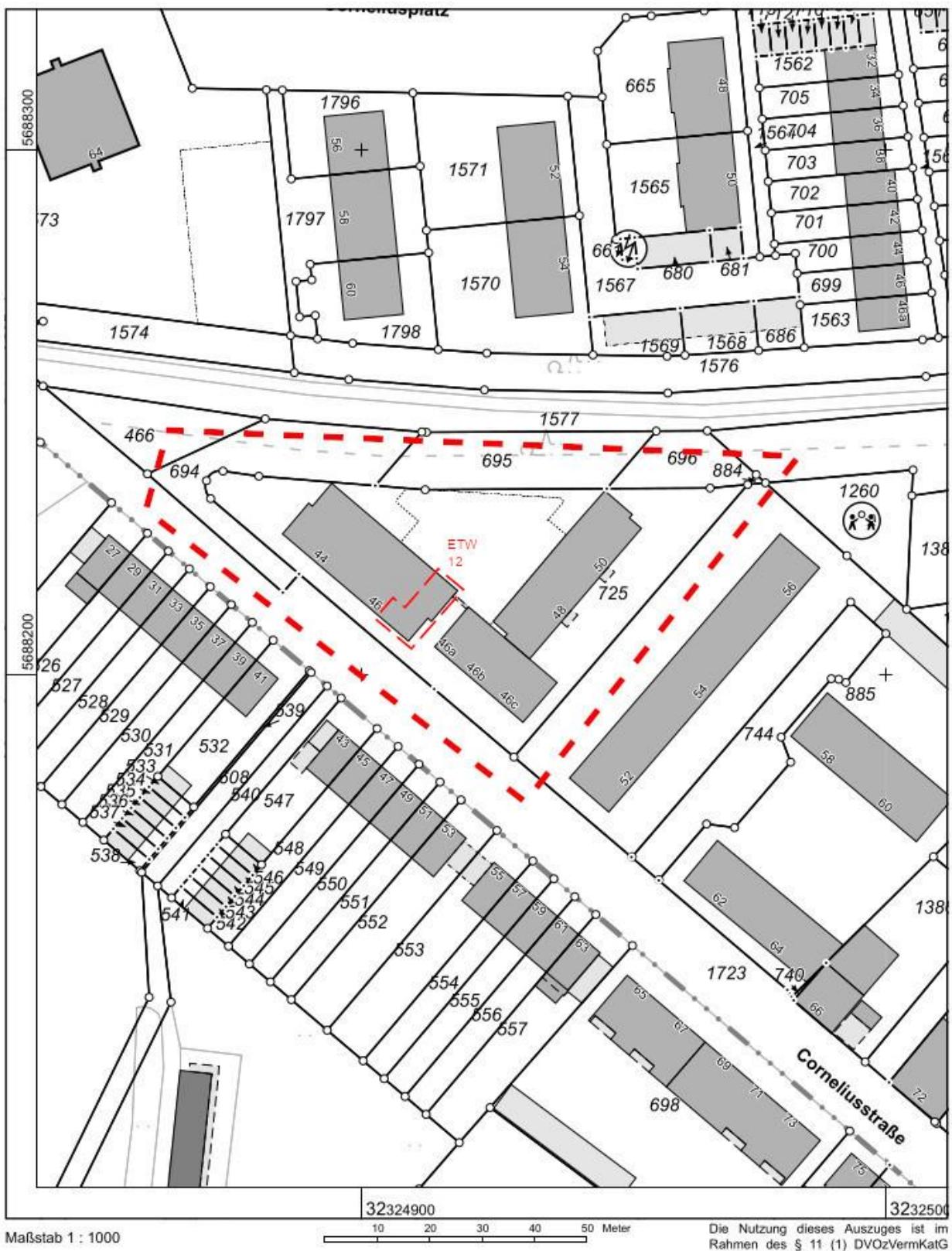
Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Flurstück: 725
Flur: 13
Gemarkung: St. Tönis
Corneliusstraße 46 u.a., Tönisvorst

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 16.07.2025



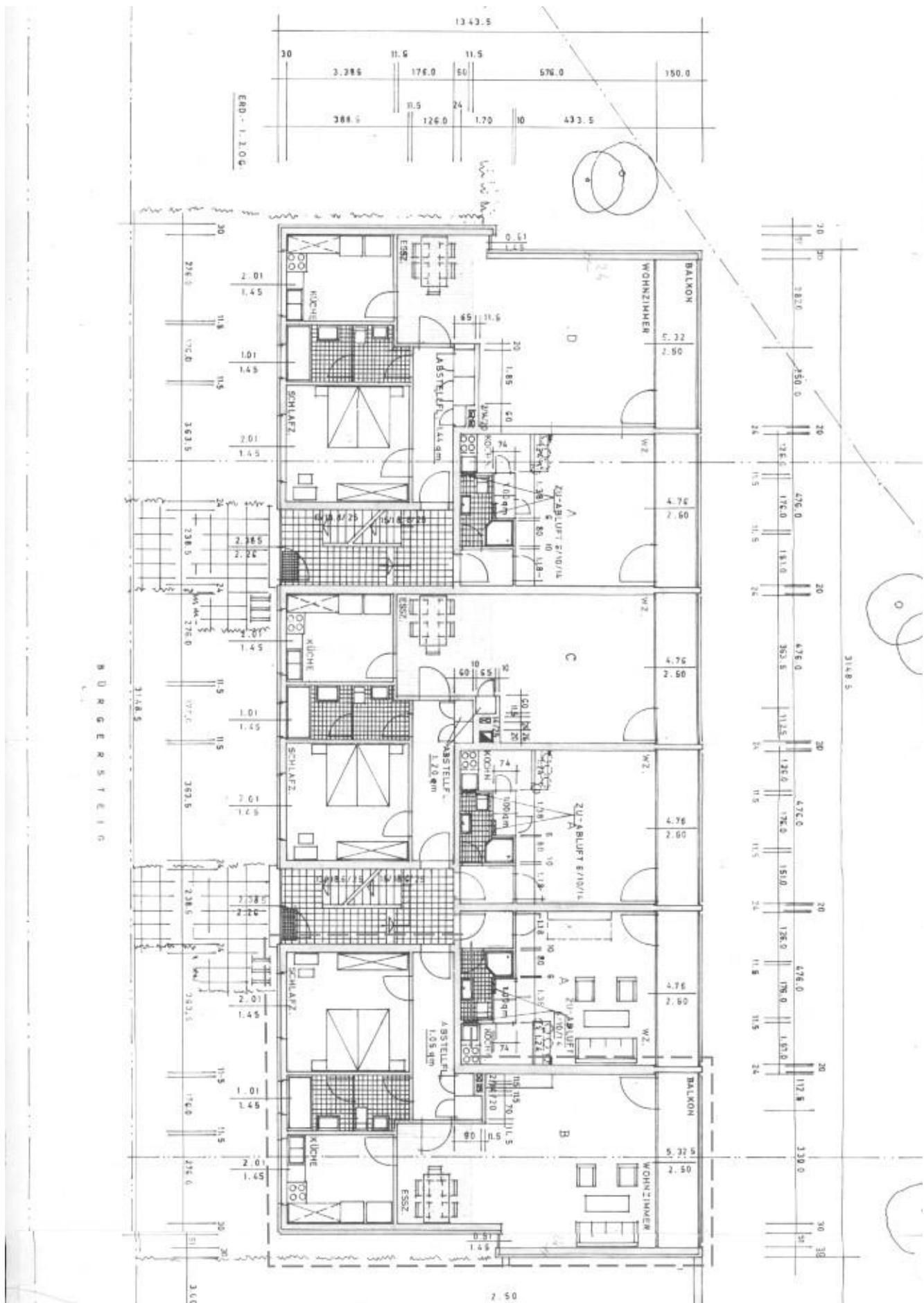
Maßstab 1 : 1000

32324900
10 20 30 40 50 Meters

3232500

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zu widerhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Corneliusstraße 44-46 mit Darstellung der ETW 12 im 1. Obergeschoss (auf der Darstellung unten):



Grundriss ETW 12 im 1. Obergeschoss:

